

# Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

COMPRAVENTA. CAPACIDAD. LA TIENE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE UN BANCO PARA ENAJENAR LAS FINCAS INGRESADAS EN EL PATRIMONIO SOCIAL COMO RESULTADO DE OPERACIONES MERCANTILES, NO SÓLO POR EL ESPECIAL CARÁCTER DEL MANDATO MERCANTIL, SINO POR LAS FACULTADES DE GESTIÓN ATRIBUÍDAS A DICHO CONSEJO.

*Resolución de 19 de Marzo de 1936. (Gaceta de 3 de Abril) (1).*

El Registrador de la Propiedad de León suspendió la inscripción de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Jaime M. Santa Olalla, por la que D. José Filgueira Dole, como apoderado del Consejo de Administración del Banco Hispano Americano, vendió unas fincas que dicha entidad había adquirido por adjudicación en procedimiento ejecutivo seguido contra un deudor con garantía hipotecaria, por un defecto de confusión del nombre de uno de los compradores, y por no resultar de la escritura «la capacidad del D. José Filgueira Dole para vender, toda vez que tampoco resulta del documento la capacidad de quien le delega tal facultad.»

En el recurso interpuesto por el Notario, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador en cuanto a la falta

(1) Véase, a modo de comentario, el artículo «Facultad dispositiva del Consejo de Administración de un Banco».

de capacidad, y la Dirección general revoca el auto apelado, con los siguientes fundamentos :

En este recurso es necesario decidir únicamente en cuanto a la capacidad de D. José Filgueira Dole para otorgar la escritura de 15 de Febrero de 1934, como vendedor, en representación del Banco Hispano Americano, de 12 fincas rústicas, objeto de la transmisión, puesto que el segundo defecto de la nota del Registrador no ha sido objeto de apelación.

Ya se admita como esencia de la representación que los efectos del contrato realizado por el representante recaen en la persona del representado, quien aparecerá como verdadero contratante, que utilizó un medio instrumental para manifestar su voluntad, se mire con exclusividad al representante que contrata, o se estime, en fin, que el negocio jurídico es el resultado de la cooperación de ambos, siempre es forzoso admitir como requisito fundamental la concesión de facultades suficientes al representante.

En atención a los artículos 2.º y 50 del Código de Comercio, y de conformidad con el 1.713 del Código civil, se distingue el mandato concebido en términos generales, propio para los actos de administración, de aquel otro expreso necesario para los actos de riguroso dominio, criterio legal que ha inspirado la interpretación restrictiva de la jurisprudencia, según recuerda con acierto el titular del Registro de León.

No obstante lo expuesto, la representación de las Compañías mercantiles reviste características especiales, por tratarse de una persona jurídica ; que la Junta general en la Sociedad Anónima es el órgano supremo de reflexión y voluntad social, mientras la acción se vincula en el Consejo de Administración, que representa a la Sociedad con poderes legales y estatutarios, todo lo que debe tenerse en cuenta al interpretar el artículo 51 de los Estatutos por que se rige el Banco Hispano Americano, que declaran al Consejo de Administración investido «de los amplios poderes para la administración y gestión de los negocios de la Sociedad» y para realizar los actos no reservados de modo expreso a la Junta general.

Las atribuciones conferidas por los Estatutos de 23 de Diciembre de 1930 han de examinarse, no sólo en su aspecto permisivo, sino también en el prohibitivo ; que la venta de fincas ingresadas en el patrimonio social a consecuencia de la adjudicación hecha al

Banco en el procedimiento ejecutivo seguido para cobro de su crédito por un préstamo realizado con garantía hipotecaria, puede admitirse, toda vez que la posesión y disfrute de fincas rústicas no es operación que por su índole corresponda al Banco Hispano Americano; que el Consejo de Administración, en principio, parece hallarse facultado sólo para los actos de administración, si bien sus atribuciones difieren de las del Administrador común y pueden comprender también aquellos actos que, de manera clara, procuren la adaptación al objeto social, siempre que, como sucede en este caso, dada la imprecisión de los Estatutos, las operaciones, en relación con el expresado objeto y capital social, no tengan trascendencia patrimonial suficiente para estimarlas facultad propia de la Junta general.

COMRAVENTA. SU PERFECCIÓN Y CONSUMACIÓN. SE DECLARA QUE UNA ESCRITURA DE VENTA DE UNA IGLESIA Y TERRENO UNIDO, AUTORIZADA EL AÑO 1934, DESPUÉS DE LA LEY DE 2 DE JUNIO DE 1933, INCAUTADORA DE LOS BIENES DESTINADOS AL CULTO CATÓLICO, ES INSCRIBIBLE, PORQUE FORMALIZA CONTRATO VÁLIDAMENTE CELEBRADO MEDIANTE SUBASTA PREVIA, AL MISMO TIEMPO QUE SE PONE EN EJECUCIÓN SENTENCIA CONDENANDO AL OTORGAMIENTO, HECHO EL PRIMERO ANTERIOR A LA LEY EXPRESADA.

*Resolución de 28 de Marzo de 1936. (Gaceta de 17 de Abril.)*

Dueña la Iglesia católica de una iglesia vieja y terreno unido, y autorizada la Mitra Compostelana, por el Gobierno para venderla, en Decreto de 16 de Diciembre de 1932, se celebró, en 26 de Marzo de 1933, subasta notarial, siendo adjudicado el remate al mejor postor, D. Manuel Porto Verdura, en precio de 34.100 pesetas. Entablada demanda por dicha Mitra contra el comprador, el Juzgado de La Estrada dictó sentencia en 21 de Junio de 1934, declarando perfeccionado el contrato celebrado por dicha subasta y condenando al vendedor al otorgamiento de la escritura, lo que tuvo lugar en 7 de Julio del mismo año, ante el Notario de La Estrada, D. Francisco Alonso Rey.

El Registrador de la Propiedad de La Estrada puso en la escritura anterior la siguiente nota:

«Denegada la inscripción de la venta de la iglesia de esta villa, que solemniza la adjunta escritura, por aparecer autorizada con posterioridad al 2 de Junio de 1933, fecha de la ley de Confesiones y Congregaciones religiosas, que atribuye la propiedad de los edificios destinados al culto católico al Estado, y siendo, al parecer, insubsanable dicha falta, no se extiende anotación preventiva».

En el recurso interpuesto por el comprador, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general revoca el auto apelado, con los siguientes considerandos:

El problema a resolver es si puede estimarse inscribible la escritura de compraventa de 7 de Julio de 1934, por la que D. Eulalio Iriberri, en representación del Arzobispado de Santiago, vendió la iglesia vieja o parroquial de la villa de La Estrada y sus terrenos anejos, pues aun autorizada con posterioridad a la Ley de 2 de Junio de 1933, se declaró que su otorgamiento era para ejecutar amistosamente lo convenido en la subasta de la misma finca, celebrada en 26 de Marzo de 1933, en la que se adjudicó el remate al comprador actual, D. Manuel Porto Verdura, y cumplir lo ordenado en la sentencia dictada por el Juzgado de primera instancia de dicha villa.

Es necesario distinguir los momentos capitales de la vida del contrato, perfección y consumación, y en este caso respecto del contrato de compraventa, título traslativo del dominio por excelencia, podrá fijarse su nacimiento en el momento de la subasta o con posterioridad, según se atiende con preferencia y según procede al carácter consensual del contrato y a la declaración de los artículos 1.258 al 1.450 del Código civil de que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, o se procure armonizar estos textos legales con lo establecido en los artículos 1.280 y concordantes del mismo Código.

Al derecho inmobiliario interesa lograr la más exacta determinación de los momentos que cooperan a modificar una situación real, y nuestro Código civil para la transferencia del dominio, tanto en el artículo 609, al enumerar los modos de adquirir la propiedad, como en el 1.095, sanciona la tradición y preceptúa que para adquirir el derecho real es preciso que se haya verificado la entrega de la cosa, y que la cosa vendida se estimará entregada cuando se ponga en poder y posesión del comprador, o en los casos de *tra-*

*dictio ficta*, con el otorgamiento de la escritura, todo lo que deberá observarse a fin de delimitar debidamente los derechos personales y reales.

Los sistemas hipotecarios germánicos niegan el valor constitutivo de la inscripción en las adquisiciones de propiedad mediante subasta, y aunque nuestra legislación no autorice una afirmación análoga, sea la subasta medio para buscar un comprador, invitación a proponer un precio, su celebración evidencia acuerdo recíproco sobre la cosa y el precio en forma auténtica, que unido a la insuficiencia de disposiciones transitorias de la Ley de 2 de Junio de 1933, a la declaración consignada en el artículo 3.º del Código civil de que las Leyes no tendrán efecto retroactivo si no dispusieran lo contrario, al principio de que las Leyes miran al futuro y al valor que ha de reconocerse a la sentencia de 21 de Junio de 1934, que condenó a otorgar la escritura, recibo de la cosa y pago del precio, hacen posible estimar que la escritura objeto del recurso formalizó un contrato válidamente celebrado, mediante subasta voluntaria extrajudicial, con anterioridad a la expresada ley de Confesiones y Congregaciones, que debe surtir todos sus efectos.

*La Ley de 2 de Junio de 1933, llamada «de Confesiones y Congregaciones religiosas» con gran impropiedad, toda vez que lo que el artículo 26 de la Constitución mandó hacer fué la de «las demás Ordenes religiosas», y que en la promulgada apenas se ocupa de las demás Asociaciones confesionales, siguió la norma general de no dar efecto retroactivo a sus disposiciones, aunque para ser enteramente justa en este aspecto debió haber limitado sus prohibiciones a la futura organización económica de las Ordenes religiosas, sin intervenir para nada en la actual y en la anterior, nacidas ambas bajo el signo de la libre voluntad de particulares y entidades, puestos unos y otras al amparo de unas Leyes permisivas.*

\* \* \*

*La Iglesia tiene inscrita la posesión de la finca de que se trata, con análogos efectos, en su favor, que si de dominio se tratara; debe ser amparada en la posesión y ésta perjudicar a tercero.*

*El Estado no ha sido nunca dueño del inmueble, ni ha deducido*

la acción pertinente a evidenciar su propiedad sobre él, para lo que le hubiera sido suficiente dar cumplimiento al Decreto de 27 de Julio de 1933 (Gaceta del 28), en el que se ordena que se dé cuenta a los Registradores de la Propiedad de los expedientes de clasificación de los bienes, «a fin de que se hagan las correspondientes anotaciones». Por el contrario, reconoció que pertenecía a la Iglesia al facultar a la Mitra, por Decreto y acuerdo aclaratorio del Ministerio de Justicia, cuando éste requisito se hizo necesario en cumplimiento del Decreto de 20 de Agosto de 1931, para enajenarla. No puede, por tanto, ir contra sus propios actos, ni extender la acción de la ley más allá de los límites en cuanto al tiempo que le marca su propia naturaleza.

No es procedente que por el solo hecho de que una ley atribuya a la «propiedad pública nacional» los templos y anexos, pero que no ordena se cancelen las inscripciones que de dichos bienes puedan hallarse extendidas en favor de la Iglesia o de tercero; que no se ha cuidado, como en otras leyes recientes se hizo, de gestionar la inscripción en favor del Estado; que no ha dado efecto retroactivo a sus mandatos, sea suficiente, sin más justificaciones, para impedir que se inscriba un contrato de venta nacido y perfeccionado con anterioridad a su fecha, para el que se obtuvo autorización, anulando o impidiendo que produzca sus naturales efectos, sin las necesarias formalidades exigidas por la Ley, una inscripción de posesión que, mientras no se deje sin vigor de la manera oportuna y precisa, mantiene toda su virtualidad y eficacia legal.

\* \* \*

Los actos ejecutados conforme a la Ley, al amparo de ella, son válidos y legítimos; tienen toda la fuerza que les da el Derecho. La ley que se halle vigente al ejecutarlos, garantiza, porque esa es su única y exclusiva misión, o, por lo menos, la más principal, el cumplido efecto de los derechos y obligaciones que hayan podido producirse bajo su imperio, y tiene también la misión de exigir a todos, incluso coactivamente, la sumisión y el respeto a lo pactado y acordado. En el caso de ser derogada, no muere, prolonga su actuación más allá de su existencia legal, extiende su fuerza reguladora y amparadora de las consecuencias jurídicas nacidas a su som-

*bra, aun después del término de su existencia, aun con posterioridad a la promulgación de la nueva ley, la que respeta, al no disponer ella misma lo contrario, el estado legal anterior, por lo menos en lo que hace referencia a las consecuencias jurídicas.*

*Por ello, no nos parece que sea una regla muy adecuada de interpretación la que suponga que la ley nueva, por el mero hecho de su promulgación, vaya a desconocer, ni menos a destruir, todo valor jurídico dimanante de actos anteriores a ella. Si tal fuere su intención, lo declararía así. Si quisiere someterlos a su imperio, es lo natural que lo declare, bien empleando la fórmula, fácil y cómoda, de una regla general, que aunque discutida e impugnada en el terreno de la teoría sería prácticamente obligatoria, o bien descendiendo a casos particulares y llamándolos a su conocimiento y examen, uno a uno para juzgarlos en definitiva con la declaración procedente.*

*En el caso de la ley que nos ocupa, sin duda se tuvo en cuenta, para no declarar su retroactividad, el carácter prohibitivo, persecutorio y expropiatorio que la misma iba a alcanzar, un minimum del respeto que debe siempre guardarse a los derechos adquiridos, un deseo de obrar respetando al que confiado en la ley, obrando según sus mandatos y ateniéndose a sus preceptos, ni comete falta alguna, ni puede ni debe alcanzarle temor por las alteraciones que la norma jurídica pueda tener al andar de los tiempos y al mudar de las instituciones.*

\* \* \*

*En el contrato que comentamos se reúnen todos los requisitos necesarios para que pueda afirmarse que de él han nacido derechos adquiridos, que es la condición indispensable para que no le alcance la retroactividad de la ley. Ha llegado a existir plenamente. No le falta para su perfección ningún elemento esencial ni accidental. Otra cosa sería si estuviese supeditado a hechos futuros o inciertos. Depende de la voluntad de los contratantes el llevarlo a término, porque es un contrato perfecto, tanto que pueden las partes compelirse, con seguridad en el éxito de la acción a ejercitar, a elevarlo a escritura pública. El que no se haya hecho así no excluye que el derecho exista, como existe en los contratos sometidos a un plazo o condición.*

*No se trata del derecho que pueda nacer de una posibilidad abstracta, como sería la que atribuyese a todos los vecinos el derecho a adquirir, por compra, la iglesia en cuestión, lo que sería una expectativa que la nueva ley no tiene por qué respetar ni acatar, si de un modo de adquirir como hecho que la mayoría, por no decir la totalidad de los autores, están conformes en estimar que se rige por la ley de la época en que se perfeccionó.*

REGISTRO MERCANTIL. DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD. NO ES INSCRIBIBLE LA QUE SE SOLICITA EN VIRTUD DE ACTA NOTARIAL, PORQUE ÉSTA NO PRECISA, POR REGLA GENERAL, LA AFIRMACIÓN DE CAPACIDAD DE LOS OTORGANTES, INTERVENCIÓN DE TESTIGOS, FE DE CONOCIMIENTO Y UNIDAD DE ACTO, NI TIENE LA NOTA QUE CARACTERIZA LAS ESCRITURAS O SEA LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD DE LOS OTORGANTES.

*Resolución de 4 de Abril de 1936. (Gaceta de 18 de Abril.)*

El Notario de Barcelona, D. José Lamberto Espinosa, a requerimiento de D. Pío M. Vergés Furnells, autorizó acta del resultado de la Junta general extraordinaria de accionistas de la Compañía Hispalense de Valorizaciones de Marismas (Chispalense), en la que se acordó declarar disuelta dicha Sociedad, nombramiento de Liquidadores, facultades de éstos y cese del Consejo de Administración. Dicha acta, en unión de documentos redactados en francés, relativos a apoderamientos para representación de accionistas, y de un extracto privado de un balance, se presentó a inscripción en el Registro mercantil de Sevilla, mereciendo del Registrador calificación negativa de inscripción por no tener dicho documento el carácter de escritura pública y tomando anotación.

Se opuso el Registrador a la reforma que de dicha calificación había solicitado el D. Pío Vergés, y remitido el expediente a la Dirección ésta confirma el acuerdo recurrido y, por tanto, la nota del Registrador, con los fundamentos que siguen :

El contenido de las actas está perfectamente definido en el vigente Reglamento notarial, según el cual se consignarán en ellas hechos o circunstancias que presencien o consten a los Notarios, sin que sea



preciso afirmar la capacidad de los otorgantes, ni hacer constar la intervención de testigos, ni fe de conocimiento, mientras que en las escrituras constituye su nota característica una declaración de voluntad de los otorgantes o la consignación de los pactos y convenios entre las partes que intervengan con los requisitos antes mencionados.

Si la disolución de una Sociedad constituye efectivamente un hecho, no se puede llegar a él sin un acuerdo de voluntades por parte de las personas hábiles para realizarlo, a no ser que la misma Ley excluya este requisito, como sucede cuando ha expirado el plazo de duración social o en la declaración de la quiebra, en los cuales casos la escritura es sustituida por la declaración de voluntad inicial, que continúa produciendo todos sus efectos, incluso el de la disolución, durante el plazo preconstituido de la vida de la Sociedad, o por un Decreto judicial, respectivamente, y si no debemos hacer más distinciones que las que señala la Ley, es concluyente que el término *escritura* usado por el artículo 143 del Reglamento del Registro mercantil está tomado en su verdadera y precisa acepción, máxime si se tiene en cuenta que los requisitos del artículo 168 del Código de Comercio sólo pueden hacerse constar en esta clase de documentos, sin que pueda objetarse que la resolución de este Centro de 22 de Enero de 1927 dispensa de la escritura, pues además de que en ella no se planteó tal problema, ya que fué precisamente una escritura el documento presentado a calificación, el acuerdo recayó, en consonancia con el artículo 26 de los Estatutos de la Sociedad, sobre la imposibilidad material de la concurrencia del número de acciones necesarias para proceder a su disolución, razón por la cual los órganos sociales reconocían que la Compañía estaba en trance de muerte y podían decretarla, resultando un hecho evidente que para formular este Decreto era absolutamente necesario un acuerdo de voluntades.

La disolución de la Sociedad debe ser acordada por la Junta general de accionistas, y que en el acta que se acompaña no se acredita si los señores presentes desempeñan legalmente los cargos que ostentan, ni aun siquiera si son accionistas, pues todos obran por representación, y dos de ellos por delegación del señor Vergés, que es el directamente nombrado por todos los tenedores de las acciones concurrentes, pudiendo suponerse que este señor ha delegado su representación para evitar el caso singular de que a una Junta general

extraordinaria asistiera una sola persona; que sólo por la manifestación de los asistentes se comprueba que se han reunido los dos tercios del número de acciones necesarias para provocar el acuerdo, y que los documentos de autorización no han sido traducidos ni reúnen condiciones de autenticidad al no haber sido legalizadas las firmas de los representados por nuestras autoridades diplomáticas o consulares residentes en las poblaciones donde aquéllos tienen su domicilio, supuestos todos que deben acreditarse en un instrumento público formulado con todas las garantías posibles, esto es, bajo fe de Notario, pudiendo suceder, en la hipótesis contraria, que se cancele una inscripción de Sociedad en virtud de una reunión de personas que ni directa ni indirectamente pertenecen a la misma.

Al escrito entablando el recurso no se ha acompañado el documento calificado por el Registrador, circunstancia que arguye una infracción formal del artículo 75 del Reglamento del Registro mercantil, la cual no debe ser considerada como de fondo, pues si así no fuera, el Registrador, antes de defender su nota, la hubiera hecho constar al presentante del documento o elevado el Recurso ante este Centro para la resolución de esta cuestión previa, y que, por lo tanto, tal defecto consentido por el Registrador no debe influir en la resolución que recaiga.

**PERMUTA. ESCRITURA OTORGADA POR EL JUEZ A NOMBRE DEL DEMANDADO EN REBELDÍA. NO ES INSCRIBIBLE, EN EL ÍTERIN NO TRANSCURRAN LOS TÉRMINOS SEÑALADOS PARA PODER OIR AL LITIGANTE, DECLARADO EN TAL SITUACIÓN.**

*Resolución de 31 de Marzo de 1936. (Gaceta de 21 de Abril.)*

Incumplido por una de las partes un contrato privado de permuta de fincas urbanas, el otro contratante le demandó para la ejecución de lo pactado. Incontestada la demanda y seguido el Juicio en rebeldía, recayó sentencia, dictada por el Juez de primera instancia de Sevilla D. Joaquín Pérez Romero, condenando al demandado a elevar a escritura pública la permuta de fincas en la forma pactada, y por ser mayores las cargas que pesan sobre las fincas de éste, la diferencia de valoración que habrá de entregar D. Luis Ramírez es

la de 53.067 pesetas, disponiéndose la notificación por edictos en el *Boletín Oficial*, a menos que dentro de segundo día, por ser conocido el domicilio del rebelde, se solicitara la notificación personal; que notificada la sentencia al actor y demandado, no concurrió el señor Ramírez dentro del término que se le concedió a otorgar la escritura, haciéndolo en su nombre y por su rebeldía el Juez expresado, elevándose a escritura pública el contrato privado, dando en permuta a D. Ignacio Bosch las casas de D. Luis Ramírez, y estipulando que tan pronto como éste entregase al señor Bosch la cantidad que le resultaba deber le transmitiría su finca.

El Registrador de la Propiedad del Mediodía, de Sevilla, no admitió la inscripción de dicha escritura por el defecto de «que tratándose de un juicio en rebeldía no han transcurrido los términos señalados en la ley de Enjuiciamiento civil para oír al litigante condenado por la sentencia y no pareciendo subsanable dicha falta no se extiende tampoco anotación preventiva».

El escrito interponiendo el recurso, si bien encabezado y firmado por el expresado D. Ignacio Bosch, fué presentado en la Audiencia por un Procurador, D. José María Escudero, y entregado al Registrador, éste en su informe impugna la personalidad del Procurador, además de sostener su nota calificadora.

El Presidente de la Audiencia revoca la nota recurrida, si bien reconoce que no está suficientemente acreditada la representación. La Dirección general confirma la calificación, con los siguientes fundamentos:

Firmado el escrito entablando el recurso por D. Ignacio Bosch, adquirente de las fincas que se tratan de inscribir, el hecho de la presentación material del mismo en la Secretaría de Gobierno de la Audiencia—aun siéndolo por el Procurador que le representó en el pleito del que la escritura dimana—no constituye ni puede constituir representación para interponerlo, ya que, en último caso, todo quedaría reducido a un problema de autenticación de firma sometido a la apreciación de los funcionarios llamados a la admisión.

No tratándose de un documento judicial, porque el Juez sólo interviene en la escritura en nombre y por rebeldía de uno de los otorgantes, es inútil aludir al problema de calificación suscitado, y comoquiera que la nota se limita a la denegación de la inscripción solicitada por no haber transcurrido al tiempo de su extensión, los tér-

minos señalados para oír al litigante condenado en rebeldía, a este punto fundamental debe circunscribirse la decisión que se adopte.

La anotación preventiva de la sentencia dictada en rebeldía del demandado no puede confundirse, por su naturaleza, formalidades y desenvolvimiento, con una inscripción de dominio sujeta a condición, y menos con la que se toma por defecto subsanable, debiendo ser estimada como un asiento provisional que garantiza el fallo, y sólo alcanza la plenitud de sus efectos mediante la conversión en inscripción definitiva, una vez acreditado con documentos auténticos el transcurso de los términos señalados por la ley procesal, sin que el litigante rebelde haya pretendido audiencia contra la sentencia firme.

Aunque procediera la anotación preventiva, precisa y directamente solicitada, comoquiera que lo que se solicitó fué la inscripción, es indudable que la nota está extendida conforme a los preceptos legales aplicables.

*Son casos distintos el del demandado rebelde, emplazado en su persona, y los de los que lo han sido por cédula o por edictos. Los tres tienen que acreditar determinadas circunstancias para que les sea admitida su intervención posterior al fallo, lo que hace posible que a pesar de pedirlo no sean oídos. Y en los tres casos señala la ley de Enjuiciamiento civil los plazos máximos de cuatro, ocho y doce meses, respectivamente, de la publicación del fallo para solicitar audiencia.*

*La falta de cumplimiento de este requisito, o la no justificación de que el rebelde no ha sido oído, es la razón que el Registrador alega para oponerse a la inscripción de la escritura de que se trata, invocando el artículo 787 de dicha Ley, que dispone que las sentencias en rebeldía podrán ser ejecutadas salvo el derecho del condenado a promover contra ellas el recurso de rescisión y audiencia, y que el comprador no podrá disponer libremente de las cosas hasta transcurridos dichos plazos, aunque, en todo caso, pueda solicitar anotación preventiva de su derecho.*

*El Registrador no considera subsanable el defecto expresado, ni procedente, por tanto, la anotación preventiva. El Presidente de la Audiencia no sólo no estima que exista el defecto, sino que entiende que, de existir, sería de la clase de los subsanables. El Centro Direc-*

*tivo confirma la calificación del Registrador. En efecto: si la anotación se extendiese habría necesidad de hacer constar en ella la existencia de una condición suspensiva o de una limitación de la facultad de disponer el comprador hasta tanto que transcurran los plazos expresados. Y esto no resulta, al parecer, solicitado en la escritura, ni aparece pedido en forma, sin que el Registrador pueda hacerlo de oficio. Lo que se insta es un asiento definitivo de imposible extensión, en lugar de, o haber solicitado en su tiempo anotación preventiva de la sentencia dictada en rebeldía, lo que es a todas luces procedente, o haber hecho constar en la escritura la existencia de los defectos que impiden la práctica del asiento definitivo de dominio que se interesa, solicitando el comprador que en el interin aquéllos se subsanan se tome dicha anotación, a cuya petición no creemos puede oponerse reparo alguno.*

*Añadamos, para terminar, la lamentable confusión en que se incurre, por parte del recurrente, al tratar de apreciar la extensión, alcance y límites de la función calificadora, pretendiendo limitarla tan sólo a lo que resulte de los títulos y a lo que en relación con éstos aparece de los libros del Registro, sin tener en cuenta que, además de no tratarse, como se cree y sostiene, de un documento judicial, puede ser la escritura defectuosa o encerrar un acto nulo, anulable o afectado de condición que deba resultar con relieve en la inscripción, con objeto de impedir la creación de situaciones que, por su imperfección u oscuridad, contraríen o nieguen el principio de legalidad, originando perjuicios al tercero que contrata sobre la base de lo que aparece en el Registro.*

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.

**JULIAN ABEJON ROSSELL**

**ABOGADO**

**Gestor administrativo colegiado**

**Agente para préstamos del Banco Hipotecario de España**

Gestiones en los Ministerios. Expedientes de Clases pasivas. Cobro de intereses.

Fianzas. Cumplimiento de exhortos. Representación de Corporaciones